

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestroni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2021 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale:

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2021 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 284.465,02	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28

INCARICO

In data 27/03/2021, il sottoscritto Arch. Silvestroni Stefano, con studio in Via San Francesco D'Assisi, 26 - 00041 - Albano Laziale (RM), email stefanosilvestroni@hotmail.it, PEC s.silvestroni@pec.archrm.it, Tel. 06 9321405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Silvana n.63 bis (ora 65). Loc. Lavinio

DESCRIZIONE

Catasto Fabbricati del Comune di Anzio

Porzione di Villino al foglio 27 particella 252 sub 2 sub 7

costituito:

da cucina, salone-soggiorno, disimpegno, tre camere, tre bagni con altezza compresa tra il piano di calpestio ed il solaio ml.2,75; area di pertinenza adibita a giardino,

1). sub 2 cat. A/7 cons. 15,5 vani

PIANO TERRA : Sogg./ pranzo, cucina, bagno, terrazzo.

PIANO PRIMO : 3 camere letto, bagno, disimpegno, terrazzi.

2). sub 7 cat. C/6 cons.35 mq.

PIANO INT:TO: Salone, w.c.,garage.

3). GIARDINO per mq. 304,35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Non è stato effettuato l'accesso forzoso in quanto L' esecutato ha consegnato le chiavi all'avv. Custode senza voler essere presente al sopralluogo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Silvana n.63 bis (ora 65). Loc. Lavinio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.





La documentazione di cui all'art. 567 risulta completa




TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• 
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano intestati all'esecutato  in virtù del seguente titolo decreto di trasferimento immobili dell'8 giugno 2009, rep.1822, emesso dal Tribunale di Velletri, trascritto in data 17 giugno 2009 al n. 18994 di formalità da , con sede  codice fiscale: 

All'  l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Vincenzo Silvestroni del 15 settembre 1987, rep. 19870, trascritto il 15 ottobre 1987 al n. 20817 di formalità

CONFINI

Villino sito in Comune di Anzio - Lavinio V.le Silvana n°63/bis, piano seminterrato, terra e piano primo, confinante con V.le Silvana, Martorano Anna Maria, lotto n°2 Villino "B", ingresso comune, salvo altri,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TAVERNA di Villino	124,30 mq	137,97 mq	0,50	68,99 mq	2,75 m	SEMINTERRATO
Abitazione	80,83 mq	90,83 mq	1,00	90,83 mq	2,75 m	TERRA RIALZATO
TERRAZZO	80,82 mq	80,82 mq	0,15	12,12 mq	0,00 m	TERRA RIALZATO
Abitazione	72,96 mq	80,98 mq	1,00	80,98 mq	2,75 m	PRIMO
TERRAZZO	71,66 mq	71,66 mq	0,15	10,75 mq	0,00 m	PRIMO
GIARDINO	304,35 mq	304,35 mq	0,18	54,78 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				318,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,43 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in zona semicentrale rispetto al centro commerciale di Lanuvio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2006 al 08/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 252, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 15,5 Superficie catastale 355/334 mq Rendita € 2.121,35 Piano T-1
Dal 02/02/2006 al 08/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 252, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 355/334 mq Rendita € 265,72 Piano S1
Dal 08/06/2009 al 18/01/2021		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 252, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 15,5 Superficie catastale 355/334 mq Rendita € 2.121,35 Piano T-1
Dal 08/06/2009 al 18/01/2021		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 252, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 355/334 mq Rendita € 265,72 Piano S1

*Catasto fabbricati di ANZIO (RM) Foglio 27 Particella 252 Subalterno 2 Natura A7 Classe 4 Consistenza 15,5 vani Totale: 355 mq Totale escluse aree scoperte 334 mq Rendita catastale Euro 2.121,35 Indirizzo VIALE SILVANA n.65 Piano T-1-SI

In ditta a:

Codice fiscal

piena proprietà 1/1 in regime

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242072 in atti da 127/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.30862.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 02/02/2006 protocollo n. RM0081014 in atti dal 02/02/2006 COSTITUZIONE (n.1341.1/2006)

In Catasto fabbricati di ANZIO (RM) Foglio 27 Particella 252 Subalterno 7 Natura C6 Classe3 Consistenza 35mq Totale: 39mq Rendita catastale Euro 265,72 Indirizzo VIALE SILVANA n.65 Piano S1

In ditta a: [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

piena proprietà 1/1 in regime di [redacted]

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n.RM0242072 in atti da 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.30862.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 02/02/2006 protocollo n.RM0081014 in atti dal 02/02/2006 COSTITUZIONE (n.1341.1/2006)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	252	2		A7	4	15,5	355/334 mq	2121,35 €	T-1	
	27	252	7		C6	3	35	355/334 mq	265,72 €	S1	
	27	252	2		A7	4	15,5	355/334 mq	2121,35 €	T-1	
	27	252	7		C6	3	35	355/334 mq	265,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di attenta verifica cartacea ed attento sopralluogo effettuato, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il progetto del Comune di Anzio presenta nella Concessione n.13025/11635 del 12/07/1989 sono riportate 7 camere; sorpassata in corso d'opera

La Variante in corso d'opera n.13666/13396 del 03/12/1990 autorizza 5 camere, mentre in fase di costruzione ne sono state realizzate 7 come conformi invece al progetto della Concessione n.13025/11635 del 12/07/1989 sostituita dalla Variante

Lo stato dei luoghi attualmente presenta 7 camere, con un ampliamento in una e la creazione di un balcone nell'altra, portando alla modifica di due prospetti.

L'aggiornamento delle variazioni al Catasto dipende se il Comune dispone la demolizione con il ripristino delle parti abusive o concede la regolarizzazione mediante la fiscalizzazione delle stesse parti abusive.

Essendo l'immobile in stato di totale abbandono per cui necessita di una totale manutenzione, che ha

determinato un minore importo nella valutazione economica, gli impianti saranno adeguati mediante i lavori totali.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.



PATTI

L'immobile risulta disabitato e in uno stato di completo abbandono; non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ed il giardino si trovano in uno stato di abbandono totale

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni, se non la rampa di accesso, con altre unità immobiliari, con la quale la sub 3 ha il muro di confine in comune e la Rampa di accesso al sub 6.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con strutture portanti e pilastri in conglomerato cementizio e tamponato in muratura e si presenta in discrete condizioni statiche, ma in insufficienti condizioni di manutenzione in quanto abbandonato e quindi attualmente non agibile. Gli impianti non sono a norma e mancanti in alcune parti, non esiste la caldaia e l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico non è a norma,



- Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco tinteggiato.
- L'appartamento, oggetto della presente perizia, ha le rifiniture di carattere medio, intonaci del tipo civile con sovrastante tinta lavabile;
- pavimenti costituiti da monocottura e parquet e ceramica nei servizi;

- porte interne dei singoli ambienti in legno tamburate, laccate;
 - finestre sono in p.v.c. e vetro con avvolgibili e grate in ferro verniciato.
- Inoltre munito dei seguenti impianti:
- elettrico sottotraccia in fittubo con antifurto;
 - idrico con allaccio alla rete comunale;
 - di smaltimento, delle acque chiare e nere, raccordato alla rete fognaria comunale.
 - Il giardino è delimitato da recinzione costituita da muretto con sovrastanti paletti di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova libero ma in abbandono e chiuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) ISCRIZIONE NN 51030/17180 del 20/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI APERTURA DI CREDITO del 12/11/2012 Numero di repertorio 33027/13152 Notaio CERRETO ALESSANDRA

Sede CORRIDONIA (MC)

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

Contro [redacted] Nat [redacted] Codice fiscale [redacted]

Capitale €45.000,00 Totale €90.000,00 Durata 19 mesi Grava sulle unità oggetto di esecuzione

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 30946/4465 DEL 22/07/2013 derivante da annullazione ad iscrizione proroga durata finanziamento del 21/06/2013 Notaio #CERRETO ALESSANDRA Sede ANCONA Numero di repertorio 34689/14232.

2) ISCRIZIONE NN.49644/6498 del 18/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO del 15/11/2013 Numero di repertorio 35457/14751 Notaio CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) A favore di [redacted]

Sede _____ Codice fiscale _____
Contro _____ Nat _____ a _____ Codice fiscale _____ capitale
€26.000,00 Totale €39.000,00 Durata 10 anni Grava sulle unità oggetto di esecuzione

3) ISCRIZIONE NN.24157/4130 del 26/05/2017 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
06/07/2016 Numero di repertorio 951 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA
A favore di _____ Sede _____ Codice fiscale _____
Contro _____ Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____
capitale €35.478,99 Totale €45.000,00 Grava sulle unità oggetto di esecuzione

4) ISCRIZIONE NN.55788/9883 del 29/11/2017 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
24/02/2017 Numero di repertorio 444 emesso da TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO
A favore di _____ Codice fiscale _____
Contro _____ Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ capitale
€33.787,03 Totale €40.000,00 Grava sulle unità oggetto di esecuzione

5) TRASCRIZIONE NN. 41966/29238 del 28/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da
SEQUESTRO PREVENTIVO del 18/06/2018 Numero di repertorio 1275 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA
A favore di _____ Sede _____ Codice
fiscale _____
contro _____ Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ Grava
sulle unità oggetto di esecuzione

6) ISCRIZIONE NN.52848/9233 del 07/11/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO
DI
ACCERTAMENTO del 30/10/2018 Numero di repertorio 771/6318 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE
RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale
13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA P.M. RICCI, 6 MACERATA),
Contro _____
nato _____ codice fiscale _____ capitale €940.634,53 Totale €1.881.269,06
Grava sulle unità oggetto di esecuzione

7) TRASCRIZIONE NN. 13718/9607 del 22/03/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE nascente da DECRETO DI
SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE del 12/02/2019 Numero di repertorio 5280/17 emesso da TRIBUNALE
Sede MACERATA
A favore di PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA Sede MACERATA Codice
fiscale 80012080430
contro _____ Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ Grava
sulle unità oggetto di esecuzione

8) TRASCRIZIONE NN. 1897/1339 del 18/01/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
29/12/2020 Numero di repertorio 4658 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VELLETRI Sede
VELLETRI (RM)
A favore di _____ sede _____ Codice fiscale _____ (Richiedente: _____)
Contro _____ A Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ Grava
sulle unità oggetto di esecuzione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 18/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 2 il 20/11/2012
Reg. gen. 51030 - Reg. part. 7180
Importo: € 90.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: NPTAIO CERRETO ALESSANDRA
Data: 12/11/2012
N° repertorio: 33027
N° raccolta: 13152
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 26/05/2017
Reg. gen. 24157 - Reg. part. 4130
Importo: € 45.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.478,99
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 29/11/2017
Reg. gen. 55788 - Reg. part. 9883
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.787,03
Rogante: 24/02/2017
N° repertorio: 444
- **RUOLO E AVVISO ACCERTAMENTO** derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 07/11/2018
Reg. gen. 52848 - Reg. part. 9233
Importo: € 1.881.269,06
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 940.634,53
Data: 30/10/2018
N° repertorio: 771
N° raccolta: 6318
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 18/11/2023
Reg. gen. 49544 - Reg. part. 2013
Importo: € 29.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 26.000,00
Rogante: NOTAIO CERRETO ALESSANDRA
Data: 15/11/2023
N° repertorio: 35457
N° raccolta: 14751

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO**
Trascritto a ROMA 2 il 28/08/2018
Reg. gen. 41966 - Reg. part. 29238
A favore di TRIBUNALE DI MACERATA
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA 2 il 22/03/2019
Reg. gen. 13718 - Reg. part. 9607
A favore di TRIBUNALE DI MACERATA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 18/01/2021
Reg. gen. 1897 - Reg. part. 1339
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA FINANZIAMENTO**
Iscritto a ROMA 2 il 22/07/2013
Reg. gen. 30946 - Reg. part. 4465
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1) ISCRIZIONE NN 51030/17180 del 20/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 12/11/2012 Numero di repertorio 33027/13152 Notaio CERRETO ALESSANDRA

Sede CORRIDONIA(MC)

A favore [redacted] Codice fiscale [redacted]

Contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

Capitale €45.000,00 Totale €90.000,00 Durata 19 mesi Grava sulle unità oggetto di esecuzione

N.B.A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A DISCRIZIONE NN. 30946/4465 DEL 22/07/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata finanziamento del 21/06/2013 Notaio #CERRETO ALESSANDRA Sede ANCONA Numero di repertorio 34689/14232.

2) ISCRIZIONE NN.49644/6498 del 18/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO del 15/11/2013 Numero di repertorio 35457/14751 Notaio CERRETO ALESSANDRA

Sede CORRIDONIA(MC) A favore di [redacted]

[redacted]

Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

Contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscal [redacted]

€26.000,00 Totale €39.000,00 Durata 10 anni Grava sulle unità oggetto di esecuzione

3) ISCRIZIONE NN.24157/4130 del 26/05/2017 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/07/2016 Numero di repertorio 951 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

Contro [redacted] Nat [redacted] a [redacted] Codice fiscal [redacted] capitale

€35.478,99 Totale €45.000,00 Grava sulle unità oggetto di esecuzione

4) ISCRIZIONE NN.55788/9883 del 29/11/2017 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/02/2017 Numero di repertorio 444 emesso da TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscal

[redacted]

Contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscal [redacted] capital

€33.787,03 Totale €40.000,00 Grava sulle unità oggetto di esecuzione

5) TRASCRIZIONE NN. 41966/29238 del 28/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del 18/06/2018 Numero di repertorio 1275 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Grava sulle unità oggetto di esecuzione

6) ISCRIZIONE NN.52848/9233 del 07/11/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI

ACCERTAMENTO del 30/10/2018 Numero di repertorio 771/6318 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA P.M. RICCI N.6 MACERATA),

Contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] capitale €940.634,53 Totale €1.881.269,06

Grava sulle unità oggetto di esecuzione

7) TRASCRIZIONE NN. 13718/9607 del 22/03/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE del 12/02/2019 Numero di repertorio 5280/17 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Grava sulle unità oggetto di esecuzione

8) TRASCRIZIONE NN. 1897/1339 del 18/01/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/12/2020 Numero di repertorio 4658 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VELLETRI Sede VELLETRI (RM)

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted])
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Grava sulle unità oggetto di esecuzione

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove sorge il fabbricato ricade nella ZONA B/7 di completamento del P.P.E. del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ANZIO

1) In merito alla regolarità o non regolarità Legge n.47/1985 e seguenti

Non risultano istanze di Condono Edilizio, legge 47/85, 724/94 e 326/03 a nome de [redacted]

[redacted], come risulta dall' Ufficio Condono Edilizio, come dichiarato dal Geom. Lo Grasso Roberto dell'ufficio tecnico del Comune di Anzio.

2) In merito alle Autorizzazioni
Sono presenti:

Concessione n°13025/11635 del 12/07/89

Variante in corso d'opera n°13666/ del 03/12/90

Richiesta permesso di abitabilità con nota del 27/03/1992 prot. 005425, rimasto inevaso per carenza di documentazione.

Non risultano altre richieste di autorizzazione

SONO STATI REALIZZATI, NON CONFORME ALLA VARIANTE n°13666, CIRCA MC. 156,47 con mq. 51,26.

L'Immobile ALLA DATA ODIERNA in base alla successiva variante non risulta sanabile con l'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (chiedere la Sanatoria entro 120 gg. da Decreto di Trasferimento).

Infatti LE RAGIONI CREDITORIE e IL PIGNORAMENTO DEL 29/12/2020, SONO SUCCESSIVI AL 2 ottobre 2003 della Legge 326 del 2003.

LE OEPERE ABUSIVE pertanto, non facenti parte delle strutture statiche, DOVRANNO ESSERE DEMOLITE in base all'Art. 34 DEL L'ODIERNO DPR 380-2001 c. 2 (riguardanti Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

La Variante in corso d'opera n.13666/13396 del 03/12/1990, ultima autorizzazione, autorizza 5 camere tra il piano terra e primo, mentre in fase di costruzione ne sono state realizzate 7 come invece risultano nel progetto della Concessione n.13025/11635 del 12/07/1989.

Lo stato dei luoghi attualmente presenta in più due camere, un ampliamento in una delle due e la creazione di un balcone, portando alla modifica di due prospetti.

L'aggiornamento delle variazioni al Catasto avverrà a seguito della demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Silvana n.63 bis (ora 65). Loc. Lavinio
Catasto Fabbricati del Comune di Anzio Porzione di Villino al foglio 27 particella 252 sub 2 sub 7 costituito: da cucina, salone-soggiorno, disimpegno, tre camere, tre bagni con altezza compresa tra il piano di calpestio ed il solaio ml.2,75; area di pertinenza adibita a giardino, 1). sub 2 cat. A/7 cons. 15,5 vani PIANO TERRA : Sogg./ pranzo, cucina, bagno, terrazzo. PIANO PRIMO : 3 camere letto, bagno, disimpegno, terrazzi. 2). sub 7 cat. C/6 cons.35 mq. PIANO INT:TO: Salone, w.c.,garage. 3). GIARDINO per mq. 304,35
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 252, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 284.465,02

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Piena proprietà di Porzione di trifamiliare costituita da abitazione in Villino composto al piano seminterrato con garage di mq. 35;
al piano terreno con 15,5 vani catastali, sala hobby con w.c. e angolo cottura e giardino intorno, ingresso, saloncino, cucina, bagno e terrazzo,
al piano primo tre camere disimpegno, cucina, bagno e terrazzo, scala interna.
Censito nel Catasto Urbano del Comune di Segni al foglio 27 Particella 252 sub 2, categoria A/7 classe 2 Vani 15,5 e superficie catastale totale mq. 355 e senza aree esterne 334. Rendita Catastale 2.121,35 e sub 7 categ. C/6 classe 3, consistenza mq. 35 e superficie catastale mq. 39 e rendita euro 265,72.
La stima del compendio immobiliare " Nel Comune di Anzio località Lido di Enea, Lido delle Sirene in zona residenziale (Rm) in Viale Silvana n.65." è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo

di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Anzio località Lido di Enea, come si evince dalla planimetria aerea, priva di servizi, e l'immobile si trova cattive condizioni di manutenzione



LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI

CONSERVAZIONE, MEDIANTE

- 1)- "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"
2)- "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

A QUESTA STIMA VERRANNO DECURTATE I COSTI

- 1) DELLE DEMOLIZIONI PER IL RIPRISTINO URBANISTICO EDILIZIO DELLA VARIANTE
- 2) DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA CHE LO RIPRISTINI DALLO STATO DI DEGRADO AD UNA NORMALE CONSERVAZIONE

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di $r = 0,035$ -

Con un affitto medio/mq/mese: € 7,5 mq./mese x mq.netti 239,81 = €. 1.798,57:

A)- Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: € 1.798,57/mese x 12 = €. 21.582,84

a detrarre il 35% per le spese medie, tasse e manutenzione = €. 7.554,00

B) - Fitto netto €. 14.628,84

C) - Valore di mercato = Valore capitale / $r =$ € 14.628,84 / 0,035 = € 400.824,00

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalla MEDIA tra i singoli valori MEDI tratti da

- IMMOBILIARE.IT. €. 1.554,00
- IL BORSINO IMMOBILIARE €. 1.221,40
- IL MERCATTO IMMOBILIARE €. 1.600,00
- L'IDEALISTA - €. 1.175,00
- OMI UFFICIO DELLE ENTRATE €. 1.375,00
- LE AGENZIE IMMOBILIARI €. 1.200,00
- REquot €. 1.200,00



- B) STIMA COMPARATIVA secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 - Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando:
 - il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni;
 - applicando i parametri più significativi;
 - assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,

Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq. 122,31 categoria catastale A/2 piano terra e primo

Valore OMI min-medio. € 1.200,00/mq. - Valore OMI medio max. € 1.375,00/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K

Dove K = [K1 (superfici) + 3 x K2 (piano)] : 4

K1: mq 122,31 = 0,00 e K2: P.T / 1° = 0,3 : K = [0,00 + 3 x 0,3] / 4 = 0,225

VALORE normale unitario = €1.200,00 + (€ 1.375,00 - € 1.200,00) x 0,225 = € 1.250,00

VALORE NOMINALE (non nuovo) = € 1.250,00 x 318,46 mq. (superficie Tot. Convenzionale) = € 398.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE € 398.000,00

C)- VALORA COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo. Facendo la media tra i due valori ottenuti, la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa	Stima / Reddito + Stima / V. mercato	Stima / V: medio
Abitazione(€ 400.824,00 + 398.000,00).....: 2 =	€ 399.412,00

VALORE DI MERCATO MEDIO USATO DELL'ABITAZIONE SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	€ 399.412,00
--	--------------

VALORE MEDIO DALLE INDAGINI: € 1.250,00

VALORE MEDIO DI MERCATO.....	€ 1.250,00 x mq. 318,45 =	€ 398.000,00
------------------------------	---------------------------	--------------

3)- VALORE COMPLESSIVO MEDIO

.....stima dei redditi./...stima comparativo	
.....(€ 400.824,00 + 398.000,00).....: 2 =	€ 399.412,00

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE	€ 399.412,00
-----------------------------------	--------------

(Eurotrecentonovantanovemilaquattrocentododici/00) equivale al il più probabile valore medio attuale di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima, se fosse regolare.

LA COSTRUZIONE RISULTA NON CONFORME ALLA VARIANTE n°13666 PER ECCESSO DI CUBATURA PER CIRCA MC. 156,47 con mq. 51,26.

L'abuso edilizio non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

NON PUO' ESSERE OGGETTO ALLA DATA ODIERNA del combinato disposto art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (chiedere la Sanatoria entro 120 gg. da Decreto di Trasferimento), in quanto "le ragioni di credito per cui si interviene o procede NON sono di data anteriore all'entrata in vigore alla Legge 24 novembre 2003 n. 326 di convertita dal D.L. 30 settembre 2003 n. 269 che prevede il termine al 2 ottobre 2003.

4) Pertanto

Non potendo applicare ALLA DATA ODIERNA l' Art. 34 DPR 380-2001 (riguardanti Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), in quanto la demolizione non riguarda le strutture statiche, si procede a determinare la variazione del valore commerciale ottenuto

1) con il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi conformi quindi alla Variante autorizzata, mediante la demolizione delle parti, e

2) con il costo per la manutenzione ordinaria/straordinaria necessaria per rendere l'immobile da uno stato di degrado ad uno stato di conservazione normale, tale da renderla abitabile come uso.

1) COMPUTO E COSTO DEI LAVORI PER VALUTAZIONE DELLE SOLE OPERE DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE MURATURE SOLO PER IL RIPRISTINO DELLA CUBATURA DI VARIANTE, SECONDO IL PREZZARIO DELLA REGIONE LAZIO E DEI COSTI CORRENTI DELLA ZONA, RIMANDANDO LE OPERE DI FINITURE AL COMPUTO E COSTO DEI LAVORI PER VALUTAZIONE DEI SOLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DI CONSERVAZION, PER RENDERE GLI AMBIENTI ABITABILI.

1- OPERE DI DEMOLIZIONE, SMALTIMENTO E TRASPOSRTO IN DISCARICA.....	€. 4.400,00
2 -OPERE PROVVISORIALI - PONTEGGI, AFFITTO 1 MESE	€. 1.000,00
3- RICOSTITUZIONE MURATURE E INTONACO.....	€. 3.000,00
4 -ONERI DELLA SICUREZZA.....	€. 1.000,00
5- PRATICA URBANISTICA/ EDILIZIA E ACCATASTAMENTO.....	€. 1.750,00
6- IMPREVISTI 15%.....	€. 2.230,00
7- UTILE DELL'IMPRESA 25%.....	€. 3.345,00
	=====
IMPORTO TOTALE.....	€.16.725,00

2) COMPUTO E COSTO DEI LAVORI PER VALUTAZIONE DEI SOLE OPERE DI FINITURE E MANUTENZIONE ORDINARIA PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE, PER RENDERE GLI AMBIENTI ABITABILI.

A)OPERE DELL' INTERVENTO IN BASE ALL'INCIDENZA SULL'ESISTENTE IN %

Tramezzature.....	0
Manto di copertura.....	40
Impermeabilizzazione.....	40
Isolanti e coibenti.....	30
Pavimenti e rivestimenti.....	20
Opere in pietra.....	0
Intonaci interni ed esterni.....	40
Opere da lattoniere.....	50
Porte portoni e finestre.....	30
Serramenti e ringhiere.....	60
Vetri.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vernici.....	20
Impianto idrico-sanitario.....	40
Impianto riscaldamento.....	50
Impianto elettrico.....	30
Opere esterne.....	20



B) Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda	
Residenziale.....	171,97 mq
Seminterrato.....	137,97 mq
Sottotetto.....	90,83 mq
Terrazze logge e balconi.....	152,48 mq
Superficie coperta.....	137,97 mq
Superficie totale.....	553,25 mq
Superficie parametrica.....	416,00 mq

C) Calcolo del costo di costruzione (€)

di cui	Quota
Edilizia	83,54%
Strutture	0,00%
Impianti elettrici	5,78%
Altri impianti	10,68%

COSTO AL MQ. € /mq 285,96

COSTO COMPLESSIVO € 98.221,58



5) DAL VALORE DI MERCATO MEDIO.....	€ 399.412,00 -
detratto	
OPERE DI DEMOLIZIONE.....	€ 16.725,00 -
OPERE DI MANUTENZIONE.....	€ 98.221,58 =
	=====

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE..... € 284.465,42



Identificativo corpo	Superficie convenzionnale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villesta Anzio (RM) - Via Silvana n. 63 ore (ora)	318,45 mq	893,28 €/mq	€ 284.465,02	100,00%	€ 284.465,02



65). Loc. Lavinio					
Valore di stima:					€ 284.465,02



Valore di stima: € 284.465,02

Valore finale di stima: € 284.465,02



- Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Plena proprietà di Porzione di trifamiliare costituita da abitazione in Villino composto al piano seminterrato garage di mq. 35 , sala hobby con w.c. e angolo cottura e giardino intorno, al piano terreno con 15,5 vani catastali ingresso, saloncino, cucina, bagno e terrazzo, al piano primo tre camere disimpegno, cucina, bagno e terrazzo, scala interna.
Censito nel Catasto Urbano del Comune di Anzio al foglio 27 Particella 252 sub 2, categoria A/7 classe 2 Vani 15,5 e superficie catastale totale mq. 355 e senza aree esterne 334. Rendita Catastale 2.121,35 e sub 7 categ. C/6 classe 3, consistenza mq. 35 e superficie catastale mq. 39 e rendita euro 265,72.
La stima del compendio immobiliare " Nel Comune di Anzio località Lido di Enea, Lido delle Sirene in zona residenziale (Rm) in Viale Silvana n.65." è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Anzio località Lido di Enea , come si evince dalla planimetria aerea, priva di servizi, e l'immobile si trova buone discrete condizioni di manutenzione

LA VALUTAZIONE SEGUIRÀ IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRÀ FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI

CONSERVAZIONE, MEDIANTE

- 1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"
- 2) - "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

A QUESTA STIMA VERRANNO DECURTATE I COSTI

- 1) DELLE DEMOLIZIONI PER IL RIPRISTINO URBANISTICO EDILIZIO DELLA VARIANTE
- 2) DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA CHE LO RIPRISTINI DALLO STATO DI DEGRADO AD UNA



NORMALE CONSERVAZIONE

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di $r = 0,035$ -

Con un affitto medio/mq/mese: €7,5 mq./mese x mq.netti 239,81 = €. 1.798,57:

A)- Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: €1.798,57/mese x 12 = €. 21.582,84

a detrarre il 35% per le spese medie, tasse e manutenzione = €. 7.554,00

B) - Fitto netto €. 14.628,84

C) - Valore di mercato = Valore capitale / $r =$ €.14.628,84/0,035 = €.400.824,00

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalla MEDIA tra i singoli valori MEDI tratti da

- IMMOBILIARE.IT.	€. 1.554,00
- IL BORSINO IMMOBILIARE	€. 1.221,40
- IL MERCATTO IMMOBILIARE	€. 1.600,00
- L'IDEALISTA -	€. 1.175,00
- OMI UFFICIO DELLE ENTRATE	€. 1.375,00
- LE AGENZIE IMMOBILIARI	€. 1.200,00
- REquot	€. 1.200,00

- B) STIMA COMPARATIVA secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 - Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€tot./mq.); - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,

Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq. 122,31 categoria catastale A/2 piano terra e primo

Valore OMI min medio. €. 1.200,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 1.375,00/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K

Dove $K = [K1 (\text{superfici}) + 3 \times K2 (\text{piano})] : 4$

$K1: \text{mq } 122,31 = 0,00$ e $K2: P.T / 1^\circ = 0,3$; $K = [0,00 + 3 \times 0,3] / 4 = 0,225$

VALORE normale unitario = €1.200,00 + (€. 1.375,00 - €. 1.200,00) x 0,225 = €. 1.250,00

VALORE NOMINALE (non nuovo) = €. 1.250,00 x 318,46 mq. (superficie Tot. Convenzionale) = €.398.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE €.398.000,00

C)- VALORA COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo. Facendo la media tra i due valori ottenuti, la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa Stima / Reddito + Stima / V. mercato Stima /V: medio
Abitazione(€.400.824,00 + 398.000,00).....:2 = €.399.412,00

VALORE DI MERCATO MEDIO USATO DELL'ABITAZIONE

SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE..... €.399.412,00

VALORE MEDIO DALLE INDAGINI: €.1.250,00

VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.1.250,00 x mq. 318,45 = €.398.000,00

3)- VALORE COMPLESSIVO MEDIO

.....stima dei redditi../..stima comparativo
.....(€.400.824,00 + 398.000,00).....:2 = €.399.412,00

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE €.399.412,00

(Eurotrecentonovantanovemilaquattrocentododici/00) equivale al il più probabile valore medio attuale di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima, se fosse regolare.

LA COSTRUZIONE RISULTA NON CONFORME ALLA VARIANTE n°13666 PER ECCESSO DI CUBATURA PER CIRCA MC. 156,47 con mq. 51,26.

L'abuso edilizio non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

NON PUO' ESSERE OGGETTO ALLA DATA ODIERNA del combinato disposto art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (chiedere la Sanatoria entro 120 gg. da Decreto di Trasferimento), in quanto

"le ragioni di credito per cui si interviene o procede NON sono di data anteriore all'entrata in vigore alla Legge 24 novembre 2003 n. 326 di convertita dal D.L. 30 settembre 2003 n. 269 che prevede il termine al 2 ottobre 2003.

4) Pertanto

Non potendo applicare ALLA DATA ODIERNA l' Art. 34 DPR 380-2001 (riguardanti interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), in quanto la demolizione non riguarda le strutture statiche, si procede a determinare la variazione del valore commerciale ottenuto

1) con il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi conformi quindi alla Variante autorizzata, mediante la demolizione delle parti, e

2) con il costo per la manutenzione ordinaria/straordinaria necessaria per rendere l'immobile da uno stato di degrado ad uno stato di conservazione normale, tale da renderla abitabile come uso.

1) COMPUTO E COSTO DEI LAVORI PER VALUTAZIONE DELLE SOLE OPERE DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE MURATURE SOLO PER IL RIPRISTINO DELLA CUBATURA DI VARIANTE, SECONDO IL

PREZZIARIO DELLA REGIONE LAZIO E DEI COSTI CORRENTI DELLA ZONA,
RIMANDANDO LE OPERE DI FINITURE AL COMPUTO E COSTO DEI LAVORI PER VALUTAZIONE DEI SOLE
OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE, PER
RENDERE GLI AMBIENTI ABITABILI.

1 -OPERE DI DEMOLIZIONE, SMALTIMENTO E TRASPORRTO IN DISCARICA.....	€. 4.400,00
2 -OPERE PROVVISORIALI - PONTEGGI, AFFITTO 1 MESE	€. 1.000,00
3- RICOSTITUZIONE MURATURE E INTONACO.....	€. 3.000,00
4 -ONERI DELLA SICUREZZA.....	€. 1.000,00
5- PRATICA URBANISTICA/ EDILIZIA E ACCATASTAMENTO.....	€. 1.750,00
6- IMPREVISTI 15%.....	€. 2.230,00
7- UTILE DELL'IMPRESA 25%.....	€. 3.345,00
IMPORTO TOTALE.....	€.16.725,00

2) COMPUTO E COSTO DEI LAVORI PER VALUTAZIONE DEI SOLE OPERE DI FINITURE E
MANUTENZIONE ORDINARIA PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE, PER RENDERE GLI
AMBIENTI ABITABILI.

A)OPERE DELL' INTERVENTO IN BASE ALL'INCIDENZA SULL'ESISTENTE IN %

Tramezzature.....	0
Manto di copertura.....	40
Impermeabilizzazione.....	40
Isolanti e colbenti.....	30
Pavimenti e rivestimenti.....	20
Opere in pietra.....	0
Intonaci interni ed esterni.....	40
Opere da lattoniere.....	50
Porte portoni e finestre.....	30
Serramenti e ringhiere.....	60
Vetri.....	10
Vernici.....	20
Impianto idrico-sanitario.....	40
Impianto riscaldamento.....	50
Impianto elettrico.....	30
Opere esterne.....	20

B) Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda	
Residenziale.....	171,97 mq
Seminterrato.....	137,97 mq
Sottotetto	90,83 mq
Terrazze logge e balconi.....	152,48 mq
Superficie coperta.....	137,97 mq
Superficie totale.....	553,25 mq
Superficie parametrica.....	416,00 mq

C) Calcolo del costo di costruzione (€)

di cui	Quota
Edilizia	83,54%
Strutture	0,00%
Impianti elettrici	5,78%
Altri impianti	10,68%
COSTO AL MQ.	€/mq 285,96

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

COSTO COMPLESSIVO €98.221,58

5) DAL VALORE DI MERCATO MEDIO.....	€ 399.412,00 -
detratta	
OPERE DI DEMOLIZIONE.....	€ 16.725,00 -
OPERE DI MANUTENZIONE.....	€ 98.221,58 =
	=====
IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	€ 284.465,42

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Albano Laziale, li 18/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestroni Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante in corso d'opera (Aggiornamento al 03/12/1990)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - DOMANDA di Certificato di abitabilità (Aggiornamento al 13/03/1992)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto di Variante (Aggiornamento al 03/12/1990)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio planimetrico (Aggiornamento al 06/02/2021)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie (Aggiornamento al 02/02/2021)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Dimostrazione subalterni (Aggiornamento al 02/02/2021)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura per immobile (Aggiornamento al 04/02/2021)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 08/02/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nomina (Aggiornamento al 27/01/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Giuramento (Aggiornamento al 31/01/2021)
- ✓ N° 10 Ortofoto (Aggiornamento al 17/04/2021)
- ✓ N° 11 Foto (Aggiornamento al 27/05/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE CON DICHIARAZIONE IMPIANTO (Aggiornamento al 11/10/2021)
- ✓ N° 15 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO IN VARIANTE E ABUSO (Aggiornamento al 17/10/2021)
- ✓ N° 13 Altri allegati - n.2 VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 27/05/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Silvana n.63 bis (ora 65). Loc. Lavinio
Catasto Fabbricati del Comune di Anzio Porzione di Villino al foglio 27 particella 252 sub 2-sub 7 costituito: da cucina, salone-soggiorno, disimpegno, tre camere, tre bagni con altezza compresa tra il piano di calpestio ed il solaio ml.2,75; area di pertinenza adibita a giardino, 1). sub 2 cat. A/7 cons. 15,5 vani PIANO TERRA : Sogg./ pranzo, cucina, bagno, terrazzo. PIANO PRIMO : 3 camere letto, bagno, disimpegno, terrazzi. 2). sub 7 cat. C/6 cons.35 mq. PIANO INT:TO: Salone, w.c.,garage. 3). GIARDINO per mq. 304,35
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 252, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona dove sorge il fabbricato ricade nella ZONA B/7 di completamento del P.P.E. del Comune di Anzio.

Prezzo base d'asta: € 284.465,02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2021 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.465,02

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Silvana n.63 bis (ora 65), Loc. Lavino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 252, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 252, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	318,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile ed il giardino si trovano in uno stato di abbandono totale		
Descrizione:	Catasto Fabbricati del Comune di Anzio Porzione di Villino al foglio 27 particella 252 sub 2 sub 7 costituito da cucina, salone-soggiorno, disimpegno, tre camere, tre bagni con altezza compresa tra il piano di calpestio ed il solaio ml.2,75; area di pertinenza adibita a giardino, 1). sub 2 cat. A/7 cons. 15,5 vani PIANO TERRA : Sogg./ pranzo, cucina, bagno, terrazzo. PIANO PRIMO : 3 camere letto, bagno, disimpegno, terrazzi. 2). sub 7 cat. C/6 cons.35 mq. PIANO INT:TO: Salone, w.c.,garage. 3). GIARDINO per mq. 304,35		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 2 il 20/11/2012
Reg. gen. 51030 - Reg. part. 7180
Importo: € 90.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: NPTAIO CERRETO ALESSANDRA
Data: 12/11/2012
N° repertorio: 33027
N° raccolta: 13152
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 26/05/2017
Reg. gen. 24157 - Reg. part. 4130
Importo: € 45.000,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.478,99
- **RUOLO E AVVISO ACCERTAMENTO** derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 07/11/2018
Reg. gen. 52848 - Reg. part. 9233
Importo: € 1.881.269,06
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 940.634,53
Data: 30/10/2018
N° repertorio: 771
N° raccolta: 6318
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a RPOMA 2 il 18/11/2023
Reg. gen. 49644 - Reg. part. 2013
Importo: € 39.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 26.000,00
Rogante: NPTAIO CERRETO ALESSANDRA
Data: 15/11/2023
N° repertorio: 35457
N° raccolta: 14751

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO**

Trascritto a ROMA 2 il 28/08/2018

Reg. gen. 41966 - Reg. part. 29238

A favore di

Formalità a carico

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA 2 il 22/03/2019

Reg. gen. 13718 - Reg. part. 9607

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 18/01/2021

Reg. gen. 1897 - Reg. part. 1339

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA FINANZIAMENTO**

Iscritto a ROMA 2 il 22/07/2013

Reg. gen. 30946 - Reg. part. 4465

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it